



## MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y PROTOCOLO MUNICIPAL PARA SECTORES SIN ZONIFICACIÓN APROBADA

### Compatibilidad Condicionada y Transitoria para Actividades Productivas Existentes o Propuestas

#### I. INTRODUCCIÓN

El presente **Manual de Procedimientos** se emite en el marco de las atribuciones de la **Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU)** del **Ayuntamiento de Santo Domingo Norte (ASDN)**, en cumplimiento de las competencias establecidas en la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, la Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, y la Ley No. 6232 de Planeamiento Urbano.

El objetivo de este documento es justificar técnicamente la viabilidad de autorizar compatibilidad de uso industrial liviano de manera individual, controlada y condicionada, dicha recomendación se fundamenta en el principio de realidad territorial, en la necesidad de avanzar hacia la regularización progresiva del territorio, y en la obligación institucional de proteger el interés público local garantizando condiciones de ordenamiento mínimo, seguridad y convivencia funcional entre usos mixtos en zonas en evolución urbana.

No se propone un cambio de zonificación general ni modifica el plano base vigente, si lo hubiese, sino que habilita un mecanismo técnico de compatibilidad puntual, sustentado en criterios verificables de impacto urbano y en condicionantes de aprobación municipal. El procedimiento recomendado permitirá ordenar y formalizar actividades económicas existentes sin lesionar el carácter mixto-residencial del área ni generar precedentes de desorden territorial.

#### II. OBJETO DEL MANUAL

Establecer el procedimiento técnico-administrativo para autorizar de manera **condicionada, controlada y/o temporal** actividades productivas de **industria liviana, talleres menores y almacenamiento compatible** ubicadas en sectores sin zonificación previamente aprobada o con instrumentos obsoletos, siempre que:

- No exista conflicto relevante con el entorno residencial.
- Se apliquen medidas de mitigación urbana y ambiental.
- Se garantice convivencia, seguridad y protección territorial.
- No se modifique el carácter residencial del área.
- Se preserve la facultad municipal de revocar.

Este protocolo permite **ordenar sin negar**, mientras se completa el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT)





### III. NATURALEZA DE LA AUTORIZACIÓN

La autorización tendrá carácter:

Concepto	Definición
Compatibilidad de uso	No constituye zonificación permanente
Condicionada	Sujeta a requisitos técnicos verificables
Transitoria	Vigencia limitada hasta entrada en vigor del PMOT
Individual	Caso por caso, no crea precedente automático
Revocable	Se pierde por incumplimiento o conflicto comunitario
No transferible	No aplica a otros lotes o actividades futuras

**Vigencia:** a criterio de la Dirección General de Planeamiento Urbano, por proyecto, es de 24 meses renovables **una única vez** si la construcción no ha sido ejecutada, si el PMOT aún no ha sido adoptado y la operación demuestra cumplimiento.

**Una vez aprobado el PMOT:** El uso **caducará automáticamente** si el plan no lo contempla.

### III. CRITERIOS URBANOS Y TÉCNICOS MÍNIMOS

#### 1. Porcentaje de ocupación máxima

Toma en cuenta realidad territorial y control operativo.

Elemento	Parámetro
Ocupación máxima de suelo (COS)	40% del lote
Coeficiente de construcciones (CAS)	Máx. 60%
Altura máxima	9 m
Retiro frontal	* 3 m (para acera verde/estética/seguridad)
Retiro lateral mínimo	1.5 m por lado
Retiro posterior	3 m

\* Se recomienda ubicar los parqueos de visitantes (máximo 5) en la parte frontal, con el fin de que el retiro sea mayor que 3 m. Si los parqueos son colocados en el lindero frontal, el lindero será mayor de 7 m.

Si ya existe una edificación construida (antes de la aprobación del presente manual) que no cumple exactamente con los porcentajes, retiros o parámetros establecidos en éste, **no se rechazará automáticamente**. En esos casos, el Ayuntamiento podrá **regularizarla**, siempre y cuando el propietario se comprometa a implementar las medidas necesarias para reducir cualquier impacto urbano o ambiental y garantizar una convivencia adecuada con el entorno





## 2. Línea paisajística y buffer verde obligatorio

**Objetivo:** mitigar impacto, controlar polvo/ruido, integrar visualmente.

Elemento	Especificación
Buffer en linderos	mínimo 2 m perimetral en linderos colindantes a viviendas
Especies recomendadas	<b>Bambú no invasivo, mara, palma areca, caoba enana</b>
Filas	2–3 hileras de plantación
Altura mínima inicial	1.8 m
Densidad	Máximo 1 planta cada 0.60 m (dependiendo de la especie)

## 3. Fachadas y Lenguaje Arquitectónico

Deben:

- Tonos neutros y naturales (arena, gris suave, verde oliva, blanco mate).
- Elementos verdes integrados (en pared frontal).
- Perfiles limpios, líneas horizontales.
- Cerramientos con vegetación y malla + panel decorativo, **no muro ciego** al frente.
- Rotulación discreta y uniforme.
- Vallas: Malla con Vegetación o panel perforado decorativo

**Preferencia visual:** Fachada frontal con combinación de panel + vegetación vertical o jardineras.

**No permitido:**

- Metal brillante, colores estridentes, block sin repello frontal
- Nada que luzca como parqueos industriales abiertos o patios expuestos.

**Objetivo:** que la apariencia externa del edificio armonice con el entorno de viviendas del sector (en tamaño, colores y proporciones) para que no desentone visualmente ni genere impacto negativo a la zona.

No se trata de disfrazar la industria, pero sí lograr una presencia ordenada, discreta y adecuada a un entorno residencial, respetando que su uso es industrial liviano.

**compatibilidad plástica con escala residencial** sin falsificar función industrial.





#### 4. Manejo de bordes y aceras

Elemento	Condición
Aceras	Igual a referencia inmediata, pavimento permeable
Bordillo	Obligatorio
Vegetación	1 árbol cada 8 m
Accesos	Solo 1 portón frontal
Rampa	Integrada, pendiente <10%

En los casos en que la(s) acera(s) perimetral(es) del proyecto no se encuentren construidas o se encuentren en condición deficiente, el propietario **deberá ejecutar su construcción o adecuación** como condición previa a la obtención y/o mantenimiento de la compatibilidad aprobada.

La intervención deberá cumplir los criterios siguientes:

##### 4.1 Dimensiones y continuidad

- La acera deberá construirse respetando la sección y ancho predominante en el entorno inmediato.
- En ausencia de referencia consistente, el ancho mínimo será de **1.50 m medidos desde el borde interno del bordillo**.
- Se garantizará la continuidad peatonal y la correcta conexión con las aceras colindantes.

*El Ayuntamiento evaluará caso por caso, aplicando criterio de coherencia urbana y accesibilidad universal.*

##### 4.2 Materiales permitidos

Las aceras deberán ejecutarse en materiales durables y compatibles con el estándar municipal, tales como:

- **Concreto vaciado in situ** con acabado escobillado
- **Adoquín permeable**
- **Pavimento ecológico** (bloques drenantes)
- **Combinación de concreto y franjas verdes permeables**

*Se prohíbe el uso de asfalto, tierra estabilizada, losetas, cerámicas o materiales improvisados para superficie peatonal.*





#### 4.3 Bordillos

- El proyecto deberá construir bordillo continuo en todo el frente del inmueble.
- Tipo recomendado: **bordillo de concreto vibrado o vaciado en sitio**, respetando dimensiones municipales (mínimo 15 cm de altura visible).

#### 4.4 Espacio verde para escorrentía y absorción

Debe destinarse una franja verde o de infiltración contigua a la acera con las finalidades de captación de aguas de escorrentía, mitigación térmica y absorción paisajística. Dependiendo del tamaño (compatibilidad con el entorno) se determinará si puede colocarse arbolado urbano, siempre se preferirá incluirlo.

- **Ancho mínimo:** 0.50 m (para arbolado) 0.20 m (para solo césped)
  - **Composición:** suelo natural, grava permeable, o vegetación baja
1. El propietario será responsable del mantenimiento de acera, bordillo, árboles y franjas verdes.
  2. Las inspecciones municipales periódicas verificarán conservación, limpieza y vitalidad vegetal.
  3. El incumplimiento podrá acarrear **revocación de autorización, suspensión de operación temporal y sanciones administrativas.**

*En los casos especiales donde las condiciones físicas o topográficas lo ameriten, la DGPU podrá definir soluciones equivalentes o técnicas alternativas que garanticen accesibilidad, drenaje, funcionalidad y aporte ambiental adecuado al espacio público.*

#### 5. Parqueo y permeabilidad

- Los estacionamientos y áreas de circulación vehicular deberán ubicarse **totalmente dentro del predio.**
- Queda **prohibido** utilizar la calle, acera o espacio público para:
  - Estacionamiento
  - Maniobras de giro o retroceso
  - Carga o descarga
  - Permanencia temporal de vehículos de la operación
- El diseño deberá asegurar que los vehículos puedan:
  - **Ingresar**
  - **Maniobrar internamente**
  - **Estacionar**



- 
- **Salir sin interferir con la vía pública**
- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse **únicamente dentro de los límites de la propiedad.**
- Las áreas de parqueo deberán evitar la apariencia de **patios industriales abiertos o desordenados.**
- Los espacios de estacionamiento deberán:
  - Estar claramente **delimitados** (pintura, adoquines u otros elementos acordados)
  - Integrarse visualmente al ambiente residencial
  - Mantener **orden y limpieza permanente**
- No se permitirá el **almacenamiento exterior** de materiales, mercancías, equipos o contenedores en áreas de parqueo.
- Deberá garantizarse un área suficiente de **maniobra interna**, evitando retrocesos directos hacia la calle.
- Se exigirá la implementación de pavimentos permeables o mixtos, tales como:
  - Gravilla estabilizada
  - Adoquines drenantes (gramaquin)
- Permeabilidad mínima del área de parqueo: **10%**

## 6. Tipos de industria permitida / no permitida

### 6.1 Tipos de industria permitida (definidos y acotados)

Se permiten **únicamente** actividades de **baja emisión, bajo impacto y escala barrial controlada**, tales como:

#### Producción artesanal y manufactura ligera

- Talleres manuales o semimanuales
- Textil, bordado, confección, costura
- Tapicería liviana
- Carpintería menor (sin hornos industriales)
- Ensamblaje de piezas no peligrosas (electrónica, muebles, equipos pequeños)





### **Almacenaje y logística menor**

- Depósitos de materiales no peligrosos
- Centros de distribución local pequeño (sin flotilla pesada)
- Almacenaje de mobiliario, papelería, productos secos, utensilios, repuestos menores

### **Servicios productivos livianos**

- Taller de herrería ligera artesanal (no industrial pesada, no forja)
- Taller de aluminio y vidrio residencial
- Taller de plásticos no tóxicos (corte / ensamblaje, no fundición)
- Taller de pintura artesanal (sin cabinas industriales, sin spray)
- Reparación menor de electrodomésticos y electrónicos

### **Alimentos sin transformación industrial**

- Panadería artesanal (sin hornos industriales de combustión)
- Repostería y cocina fría (no frituras masivas, no cocinas industriales)
- Ensamblado y empaque liviano (no procesamiento cárnico)

**Condición obligatoria:** equipos livianos, operación diurna, sin emisiones nocivas, sin olores intensos ni maquinaria de alto impacto.

## **6.2 Industria prohibida (categorizada y explícita)**

### **Riesgo químico / tóxico / inflamable**

- Químicas, galvanizadoras, pinturerías industriales
- Manejo de aceites, combustible, disolventes o gases industriales
- Almacenaje de químicos inflamables

### **Agroproductivos Sin agroquímicos tóxicos de alta volatilidad**

- Viveros ornamentales
- Huertos urbanos y comunitarios
- Producción agrícola de pequeña escala
- Hidroponía y organopónicos domésticos
- Invernaderos

### **Metales y calor**

- Fundiciones







- Soldadura industrial de alto tonelaje
- Trabajos de calor/horno industrial
- Talleres metalmecánicos pesados

#### **Construcción pesada / agregados**

- Depósitos de agregados
- Trituración de materiales
- Bloqueras, asfaltos, concreto

#### **Automotriz pesada**

- Mecánica pesada
- Talleres de pintura automotriz industrial
- Enderezado de chasis
- Lavaderos industriales

*Solo se permite reparación **menor** de vehículos, motocicletas o bicicletas en escala barrial, sin ruido, acopio de piezas o aceite.*

#### **Gestión de residuos / reciclaje nocivo**

- Vertederos, reciclaje de metales, chatarrerías
- Transferencia o compactación de basura
- Almacenaje de chatarra, neumáticos, baterías

#### **Ganadería / alimentos industriales**

- Procesamiento cárnico
- Criaderos de animales
- Plantas de hielo industriales
- Fábricas de bebidas industriales
- Granjas animales
- Producción intensiva con pesticidas fuertes
- Cultivos a escala industrial/comercial masiva
- Venta con alto tráfico vehicular o flota

#### **Depósito o distribución de flota pesada**

- Parqueos de camiones, volteos, furgones, hormigoneras
- Centros logísticos de distribución con flota pesada







### Actividades sujetas a autorización especial (evaluación caso a caso)

- Microtaller de ebanistería controlada
- Vidrio y aluminio sin horno
- Impresión digital artesanal (sin solventes)

*Requieren medidas acústicas, vegetales y de horario.*

### 7. Licencias, Documentación y Fiscalización

Documento	Requisito
Expediente técnico DGPU	Obligatorio
Permiso ambiental	Según clasificación (Medio Ambiente)
Bomberos	No objeción obligatoria

### 8. Condiciones estructurales y operativas

- Actividad diurna (6:00 am – 8:00 pm)
- Control de ruido (<65 dB)
- Filtros/aspiración si hay polvo
- Extintores, luces, señalización
- Almacenaje interno, no en vía pública
- Sin descarga industrial al drenaje ni acuíferos

### IV. Procedimiento Administrativo

Etapas	Acción	Área responsable
1	Solicitud formal	Contribuyente
2	Inspección DGPU	Planeamiento Urbano
3	Emisión de Informe Técnico	DGPU
4	Carta de No Objeción social	Junta de Vecinos
5	Validación ambiental	Medio Ambiente / Bomberos
6	Emisión de Certificación provisional	DGPU
7	Fiscalización periódica	DGPU

### V. Causales de revocación inmediata

- Cambio de actividad no autorizada
- Ampliación sin permiso





- Operación nocturna
- Impacto comprobado o denuncias documentadas
- Incumplimiento de condiciones

## VI. Transitoriedad y aplicación futura

Condición	Efecto
PMOT se aprueba	La compatibilidad se revisa según zonificación final
La obra se pretende construir posterior a este manual	Se permite <b>sujeto a evaluación</b> y cumpliendo criterios
Si ya existía antes	Puede regularizarse <b>con mayor flexibilidad</b>
Si inicia después sin permiso	Clausura automática

## VII. Disposición Final

Este Manual entra en vigor tras aprobación de la Sala Capitular y permanecerá vigente hasta adopción del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) o emisión de norma que lo sustituya.

